LYE FAH LIN

lwn.

PEMUNGUT HASIL TANAH WILAYAH PERSEKUTUAN

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
ABDUL RAZAK H
[PERMOHONAN SIVIL NO. 15-A39-82]
21 FEBRUARI 1990

UNDANG-UNDANG TANAH: *Pengambilan balik tanah - Tanah diduduki oleh setinggan - Tanah terletak di lapisan kedua dari jalan besar.*

Dalam kes ini, tanah pemohon, Lot 3264 telah diambil balik oleh kerajaan untuk menempatkan semula pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan rancangan pembuangan najis. Responden telah memberi pampasan atas nilai RM45,000 satu ekar. Pemohon meminta pampasan dibayar atas kadar RM2 satu kaki persegi.

Yang menjadi isu ialah nilai tanah yang perlu dibayar kepada pemohon.

Diputuskan:
[1] Prinsip utama bagi menentukan nilai tanah ialah dengan mempastikan harga yang telah dibayar oleh pemilik tanah; harga itu hendaklah dibayar kepadanya apabila pengambilan balik tanah berlaku. Berdasarkan kepada fakta kes, prinsip ini tidak boleh dipakai dalam kes ini.

[2] Harga jualan tanah Lot 3259 yang telah dilakukan pada tahun 1975 boleh dijadikan asas perbandingan, akan tetapi perlu diberi perhatian bahawa tanah Lot 3264 ini terletak di lapisan kedua dari jalan besar, manakala Lot 3259 itu berhadapan dengan jalan besar; oleh itu, hendaklah ditolak 10% dari harga tersebut.

[3] Harga jualan beberapa bidang tanah yang terletak di lapisan ke empat dan ke lapan tidak boleh dijadikan asas perbandingan; walau bagaimanapun, harga pampasan untuk Lot 3264 ini tidak boleh kurang dari harga tanah-tanah tersebut.

[4] Selain dari itu, perkiraan harus diberi kepada peredaran masa selama setahun (dari 1975 hingga 1976) dan ini bermakna tambah peratusan sebanyak 10% patut diberi. Oleh itu pampasan yang patut diberi kepada pemohon ialah atas kadar RM64,500 seekar.

[Perintah sewajarnya.]

Kes-kes yang dirujuk:
Er Boon Yan & Ors. v. Collector of Land Revenue [1955] MLJ 133

Bagi pihak pemohon - T/n. S.M. Yong & Co.
Bagi pihak responden - Pemungut Hasil Tanah Wilayah Persekutuan

PENGHAKIMAN

Abdul Razak H:

Kegunaan Tanah:

Untuk penempatan semula pemilik-pemilik tanah yang terlibat dengan rancangan pembuangan najis.

Tarikh Pengambilan:	25 Jun 1976
No. Lot:	3264
Luas Tanah:	la. 3r. 30p.

Keadaan Sekitar: *a*

Duduknya 1/2 batu ke selatan Lebuhraya, 4 batu ke selatan Bandar Kuala Lumpur, disempadankan oleh Kampong Kerinchi ke utara-barat, Kampong Haji Abdullah Hukum ke utara-timur dan Kampong Pantai ke selatan. Tanah ini dididuki oleh setinggan-setinggan dan yang lain ditanam dengan pokok getah yang sudah tidak ditoreh lagi.

Tuan Tanah: Lye Fah Lin *b*
Luas Pengambilan Tanah: Kesemua.
Pampasan:
Diberi oleh Pemungut Hasil Tanah = RM45,000 seekar.
Diminta oleh pihak pemohon = RM2 s.k.p.

Pendapat

c

Pihak pemohon telah meminta, sepertimana saya katakan RM2 s.k.p. sebagai pampasan, bagi tanah yang diambil. Ini adalah berasaskan kepada harga yang telah dijatuhkan oleh Mahkamah Agung (lihat No. Rayuan 534/535/87) di dalam pengambilan Sim Lim Finance. Tidak ada perbandingan yang telah dirujukkan, selain dari kes *Sim Lim*, untuk menyokong harga itu. Di dalam kes itu haruslah diingat Mahkamah Agung telah memutuskan bahawa harga yang telah dibeli oleh Sim Lim pada tahun 1974 itu hendaklah diberi kepadanya kerana adalah prinsip *d* Undang-undang sepertimana kes *Er Boon Yan lwn. Pemungut Hasil Tanah* mengatakan bahawa, harga yang telah dibayar oleh pihak tuan tanah itu perlu dibayar kepadanya apabila pengambilan berlaku. Tetapi, pihak pemohon di sini, tidak menyatakan bahawa kedudukannya adalah serupa seperti kes *Sim Lim* tersebut. Bahkan, kita perhatikan tidak ada jualan selepas penjualan *Sim Lim* itu yang harganya itu setanding atau melebihi dari harga *Sim Lim*. Apa yang sebenarnya berlaku sebaliknya, harga itu telah menurun. Perbandingan *Sim Lim* dengan *e* sebab itu, tidaklah boleh dijadikan asas bagi menentukan harga yang telah diambil di sini.

Ada beberapa perbandingan yang telah dikemukakan oleh kedua-dua pihak, selain dari *Sim Lim*, lihat pelan di dalam laporan tambahan Pegawai Penilai (c). Kita dapati bahawa pada tahun 1975, perbandingan bernombor (9) Lot 3259 telah dijual atas harga RM64,533 satu ekar, sepertimana yang ditaksirkan oleh Pejabat Cukai Setem, sungguhpun harga jualannya ialah *f* RM17,000 satu ekar. Tanah ini berhadapan dengan Jalan Pantai Dalam dan dipisahkan dari lot yang diambil oleh dua lot. Tidak ada jualan lain yang harganya telah melebihi harga itu sebelum 1976 selain dari *Sim Lim*. Saya rasa tanah ini adalah sesuai sekali dijadikan asas bagi menentukan harga tanah yang diambil. Tanah yang diambil, Lot 3264, ialah tanah yang duduk di lapisan kedua dari Jalan Pantai Dalam, bermakna, harganya seharusnya tidak sama dengan harga Lot 3259 yang berhadapan dengan jelas. Ada beberapa tanah yang tidak *g* berhadapan dengan Jalan Pantai Dalam selain dari Lot 3264, di lapisan yang keempat dan setengahnya di lapisan yang kelapan. Butir-butirnya adalah seperti berikut:

	Lot	*Tahun*	*Harga (Satu Ekar)*
(1)	1774	1974	RM27,007
(2)	1752	1975	RM30,000
(3)	1751	1975	RM26,000 *h*
(4)	1750	1974	RM22,000
(5)	2710	1975	RM25,000
(6)	2711	1975	RM30,000
(7)	3271) 1511)	1975	RM40,000

i

Jelaslah, kerana kedudukan tanah-tanah itu begitu jauh dari muka jalan ia tidak boleh dijadikan perbandingan tetapi, bagaimanapun, melihatkan kepada kedudukan itu, harga yang harus dijatuhkan bagi lot yang diambil seharusnya tidak boleh kurang dari harga tanah-tanah tersebut. Saya berpendapat oleh itu untuk mendapatkan harga tanah yang perseimbangan, di antara tanah yang bermuka jalan dan tanah yang selapis sahaja dari jalan, peraturan sebanyak 10% haruslah dikenakan atas kedudukan itu. Selain dari itu, perkiraan haruslah juga diberi kepada peredaran masa selama setahun dari 1975 ke 1976. Saya rasa tambahan peratusan sebanyak 10% haruslah diberi atas faktor ini. Perangkaannya oleh itu adalah seperti berikut:

Harga tanah perbandingan	RM64,500 seekar
Tambah kerana peredaran masa	+ 10%
Tolak kerana lapisan yang kedua	- 10%
Harga tanah =	RM64,500 seekar.

Saya juga memutuskan bahawa pihak defendan membayar faedah atas kadar 8% setahun dari tarikh pengambilan ke tarikh jumlah pampasan ini dijelaskan. Diperintahkan juga bahawa pihak Pengapit Hakim dibayar oleh tiap-tiap satu pihak RM500 seorang. Wang pertaruhan sebanyak RM1,000 hendaklah diserahkan balik kepada pihak pemohon.

Pihak pengapit-pengapit Hakim bersetuju dengan penghakiman ini.

Also found at [1990] 2 CLJ 562